



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation
environnementale la modification simplifiée n°1
du plan local d'urbanisme de Fleury-Mérogis (91)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe
012629/KK AC PLU
du 25/02/2026**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 25 février 2026, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024, 27 février 2025, 24 juillet 2025, 29 août 2025, 8 septembre 2025, 16 septembre 2025 et 18 février 2026 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Fleury-Mérogis (Essone) approuvé le 25 février 2013 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 26 décembre 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du PLU de Fleury-Mérogis, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Guillaume CHOISY, coordonnateur,

Considérant les objectifs de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Fleury-Mérogis (91), qui visent à permettre le projet de renouvellement urbain du site industriel « Vernis Soudé » (activités de peinture et vernis pour automobiles) vers un quartier mixte comprenant notamment 529 logements et un équipement public¹, situé en entrée de ville, au nord de la commune sur une parcelle de 49 908 m² entre le parc de Greffière et la route départementale n°445 (RD445), couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et par le règlement de la zone Ucd du PLU en vigueur ;



Figure 1: Vue aérienne du site

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la procédure consiste à modifier les règlements écrit et graphique de la zone Ucd, notamment² afin de :

1. autoriser une hauteur des constructions jusqu'à R+8 (contre R+4 dans le PLU en vigueur) ;

¹ Les plans du projet présentés notamment dans le diagnostic écologique indique que cet équipement correspondrait à une école.

2. définir des règles de stationnement liées à la typologie de logement³ et non plus à la surface de plancher ; le règlement est également complété pour intégrer la possibilité de répondre aux besoins réglementaires en matière de stationnement au moyen d'un parking silo ;
3. définir un minimum de 25 % de la superficie du terrain comme devant être conservée comme espace en pleine terre (contre 20 % dans le PLU en vigueur), et un minimum de 5 % de la superficie du terrain comme devant être traitée en surface végétalisée de manière intensive, semi-intensive ou extensive (toitures végétalisées, dalle végétalisée...) ;
4. créer un espace vert ouvert protégé, d'une superficie de 0,65 ha, au sud de la zone UCd ;

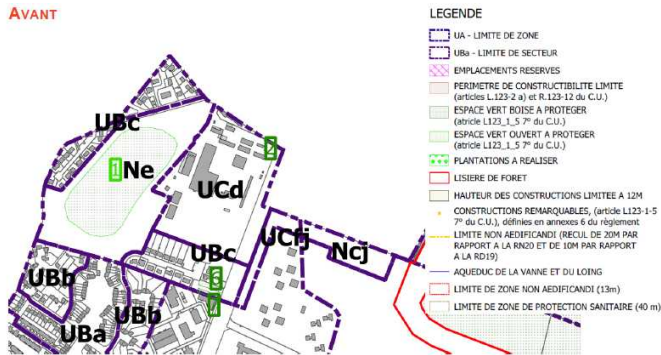


Figure 1 : Règlement graphique dans le PLU en vigueur : le projet est situé en majorité en zone UCd et pour partie en zone UBc, au sud

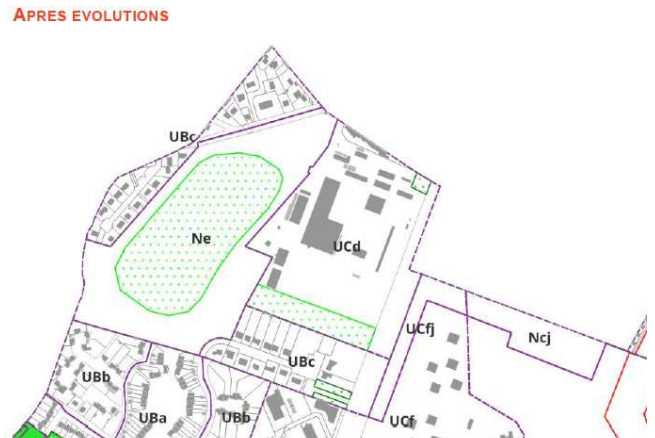


Figure 2 : Projet de règlement graphique porté par la procédure : un espace vert à protéger est notamment ajouté au sud de la zone UCd

Considérant que la procédure consiste également à :

1. modifier le schéma d'aménagement, notamment afin de préciser :
 - la localisation préférentielle du parking silo susmentionné (au nord-est, voir l'étoile rouge sur la figure 4) ;
 - la hauteur de certaines constructions (de R+5 à R+8) ;
 - la localisation préférentielle d'un « équipement public » (à l'est, limitrophe à la RD 445) ;
2. compléter les principes d'aménagement de l'OAP « Entrée de ville » comme suit :
 - « renforcer la trame verte du secteur : créer un Espace Vert Protégé (EVP) de 0,65 hectare pour prendre en compte l'armature verte à sanctuariser et la continuité écologique identifiées au SDRIF-E sur le site ; aménager deux espaces verts entre le Parc de la Greffière et la RD 445 ; maintenir des espaces verts linéaires situés le long de la RD 445 ;
 - limiter l'exposition des logements aux nuisances liées à la route départementale n°445 (bruit et qualité de l'air) : limiter les façades exposées à la RD445 ; prévoir les logements en recul de la RD445 ; implanter le parking silo au nord-est du périmètre, le secteur où les nuisances liées au bruit et à la qualité de l'air sont les plus importantes ;
 - limiter les risques liés aux remontées de nappe en implantant les constructions sur les secteurs où la nappe est la plus profonde ; cuvelant les sous-sols jusqu'à l'occurrence de remontée décennale ;
 - développer les liaisons douces est-ouest vers le parc de la Greffière ;
 - garantir une mixité sociale et fonctionnelle au sein du secteur : prévoir un minimum de 37 000 m² de surface de plancher de logements, dont 30 % minimum réservés à des logements sociaux ; définir une réserve foncière en vue de l'implantation d'un équipement public répondant à un besoin identifié par la commune. » ;

2 La liste complète des modifications peut être consultée dans la notice de présentation (pages 12 et suivantes) jointe au dossier d'examen au cas par cas.

3 Une place de stationnement par studio/T2, une place et demie minimum par T3, deux places de stationnement minimum par T4 et T5.

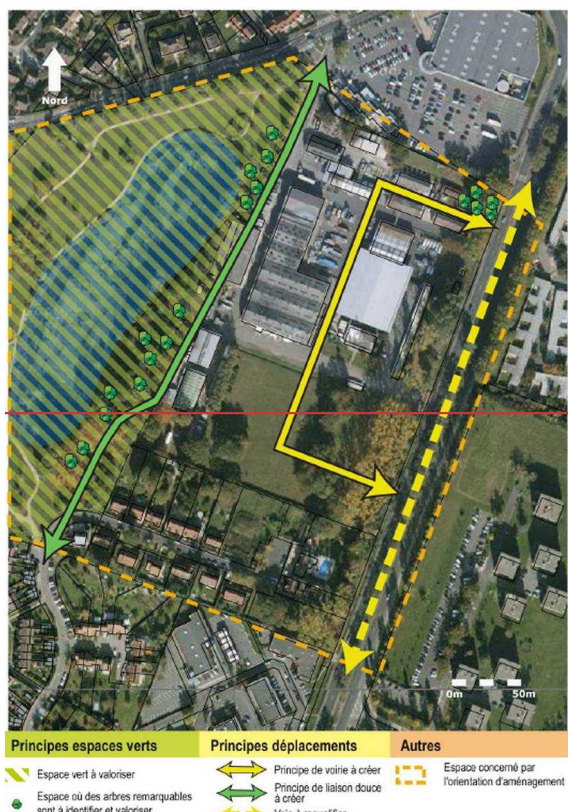


Figure 3 : L'OAP "Entrée de ville" dans le PLU en vigueur



Figure 4 : Projet d'évolution de l'OAP « Entrée de ville » portée par la procédure de modification simplifiée.

Considérant les éléments relatifs à l'état initial de l'environnement suivants :

- le secteur de l'OAP est actuellement occupé :
 - au nord, sur une superficie d'environ 3 ha, par l'ancien site industriel ayant accueilli les activités des entreprises « Peintures Vernis Soudée » et « Nippon Paint », comprenant principalement la fabrication et/ou le stockage de peintures, vernis, encres et mastics ou solvants ; à ce jour, la majeure partie des constructions semblent avoir été démolies, mais le site reste quasi intégralement imperméabilisé ;
 - au centre, par des espaces enherbés ainsi que quelques arbres, selon un axe est-ouest reliant le parc de la Greffière limitrophe à la forêt de la Sapinière (à 400 mètres), sur une superficie d'environ 1,5 ha ;
 - au sud, par une quinzaine de maisons individuelles et leur jardin ;
- la base de donnée Casias identifie deux sites pollués ou potentiellement pollués⁴, sur l'ancien site industriel ; le dossier mentionne (notice, p. 18) qu'une étude sur la pollution des sols a été menée et a démontré une forte présence de composés organiques volatils (BTEX : benzène, toluène, éthylbenzène, xylène) et dans une moindre mesure de composés halogénés volatils (COHV), glycols, et cétones ; la pollution se concentre au nord du site sur un volume estimé à 8 000m³ ; les eaux souterraines montrent également des contaminations ponctuelles (BTEX, C5-C10, COHV, HAP) toutefois « sans impact majeur sur la nappe » ; les analyses des gaz des sols révèlent enfin « des transferts de pollution vers l'air du sol, principalement associés au secteur nord » ;
- le secteur de l'OAP est bordée à l'est par la RD445 et plus au nord par l'avenue de la Gribelette ; d'après les cartes de bruit stratégiques, les niveaux sonores sur site sont compris entre 60 et 75 dB (A) Lden ; les concentrations en polluants atmosphériques sont de 17 µg/m³ pour le NO₂, 12 µg/m³ pour les PM₁₀ et de 8 µg/m³ pour les PM_{2,5} d'après les bilans et cartes annuels d'Airparif (2024)

4 Références Casias : SSP3882231 et SSP3882230

4. une canalisation de gaz longe la RD445 et fait l'objet d'une servitude impliquant des restrictions de construction notamment pour les établissements recevant du public sur une bande de 30 mètres ;
5. le secteur est exposé à un aléa de niveau moyen d'inondation de cave (Géorisques) ;
6. le diagnostic écologique réalisé à l'issue de cinq passages entre juin et juillet 2025 n'a révélé la d'aucune espèce protégée ni patrimoniale concernant la flore ; la présence d'un à deux couples nicheurs de verdiers d'Europe à la limite ouest du secteur d'OAP (dans le parc de la Greffière) est le principal enjeu relevé pour l'avifaune ;
7. le secteur d'OAP est desservi par la ligne de bus 4505 avec un bus toutes les 10 minutes environ ; une piste cyclable longe la RD445 mais de l'autre côté de l'OAP ; l'OAP indique que la RD 445 est concernée par un principe de « voie à requalifier » ;

Considérant les incidences qui, selon l'Autorité environnementale, résulteraient de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement et la santé humaine et les mesures prévues à ce stade pour les éviter, les réduire ou les compenser :

1. l'exposition d'environ 1 375 nouveaux habitants à des niveaux de bruit et à des concentrations en polluants atmosphériques supérieurs aux niveaux à partir desquels une incidence néfaste sur la santé est documenté par l'Organisation mondiale de la santé⁵ ; en l'absence de modélisations permettant de représenter cette exposition après mise en œuvre des mesures de réduction prévues notamment dans l'OAP, il n'est pas possible de déterminer leur efficacité ; si l'équipement public était destiné à accueillir une école, il conviendrait d'inclure également dans cet enjeu le public sensible qui la fréquentera ;

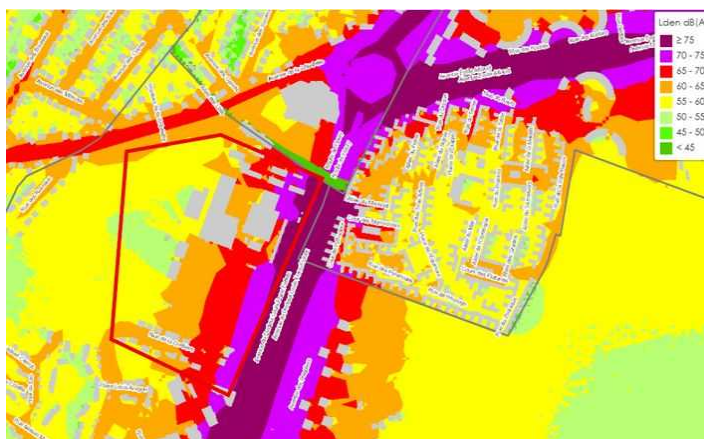


Figure 2: Émergences sonores liées au trafic routier sur le secteur (Bruitparif)

2. l'exposition de cette population à la pollution des sols et des eaux souterraines relevée, y compris dans un contexte de création d'espaces verts et de désimperméabilisation potentielle, le dossier indiquant (notice p. 19) que les investigations et le plan de gestion des dépollutions ne sont pas finalisés à ce stade, et que le projet de PLU ne prévoit pas de mesures spécifiques visant à prendre en compte cet enjeu ;
3. l'exposition de cette population aux effets d'îlot de chaleur urbain en période estivale, compte tenu du caractère particulièrement minéral du secteur et en dépit de mesures visant à garantir la présence d'espaces verts végétalisés sur le secteur ;
4. l'exposition du projet au risque d'inondation par remontée de nappe ; l'OAP précise que les constructions seront implantées aux endroits où la nappe est la plus profonde, mais ne présente pas d'élément de diagnostic à ce sujet, en lien avec le schéma d'aménagement de principe projeté ;
5. la destruction des prairies et boisements situés sur le périmètre de l'équipement public jusqu'aux bâtiments situés en fond de parcelle ; ces espaces, répertoriés comme extérieurs à l'armature verte à sanctuariser identifiée au schéma directeur de la région Île-de-France, peuvent néanmoins fonctionnellement servir d'espaces supports à cette armature et à la trame verte du secteur ;
6. l'augmentation des déplacements, des consommations d'énergie, d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, des besoins en assainissement des eaux usées résultant de l'accueil de 1 375 nouveaux habitants, soit 10 % de la population communale (Insee, 2022) ;
7. une émergence des constructions dans le paysage jusqu'à R+8 soit entre 25 et 30 mètres de hauteur, dans un secteur d'entrée de ville et au sein d'un tissu urbain mixte ne dépassant pas R+4 ;

5 Voir à ce sujet les lettres d'informations n°1 et n°9 de la MRAe.

Considérant le fait que le PLU en vigueur de la commune de Fleury-Mérogis n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Fleury-Mérogis (91), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 26 décembre 2025 **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Fleury-Mérogis.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU et la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser les effets négatifs s'agissant de :

- l'exposition des populations aux risques sanitaires créés par les sols pollués en présence ;
- l'exposition des populations au bruit et à la pollution de l'air ;
- l'adaptation du secteur aux effets d'îlot de chaleur urbain en période estivale face à l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- l'exposition au risque d'inondation par remontée de nappe ;
- la destruction ou l'affaiblissement des fonctionnalités liées aux espaces naturels, supports de la trame verte et de la biodiversité ;
- l'accroissement des déplacements motorisés et des pollutions et nuisances associées ;
- l'augmentation de la consommation d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre, des besoins en eau potable et en assainissement des eaux usées ;
- les conditions d'insertion du projet dans le paysage.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Fleury-Mérogis rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Délibéré en séance le 25/02/2026

Siégeaient :

**Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, président, Stéphan COMBES,
Philippe GRALL, Jacques REGAD et Tony RENUCCI**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Guillaume Choisy', is written over a faint, light blue rectangular stamp or watermark.

Guillaume Choisy